

**Spett.le**  
**Comune Di Bologna**  
**Piazza Maggiore,6**

**Alla c.a.**  
**Assessore Alberto Aitini**

Si inoltra il progetto relativo alla nuova sede di "Matusel Srl" con la richiesta che venga approvato ai sensi dell'art.3 – Progetti speciali del "REGOLAMENTO PER L'ESERCIZIO DEL COMMERCIO NELLE AREE URBANE DI PARTICOLARE VALORE CULTURALE"

Matusel srl

Via Pergolesi 3/2 Bologna 40141

PI 02265331203

Sede amministrativa

Via Bertoloni 2/2 angolo Via Delle Belle Arti 42

Amministratore Unico

Roberto Cerri



L'osteria / ristorante "Da Matusel" esiste a Bologna nella Zona Universitaria dagli anni 70 ed è ubicata nella sede storica di Via Bertoloni 2/2 angolo Via Delle Belle Arti 42 ove ha un secondo ingresso. "Matusel" che letteralmente tradotto dal bolognese significa "uccello matto" è un osteria creata dal Dott. Conti, al tempo presidente delle Cantine Di Monte San Pietro, interessato alla promozione di vini e di prodotti tipici locali che ha per decenni avuto come ospiti fissi a pranzo tra gli altri una maggioranza di studenti, impiegati e docenti dell'Università stessa

Matusel srl esiste dal 2002 e da quella data si occupa di ristorazione nella sede stessa dove ha acquistato l'attività e risulta locataria pagando un affitto relativamente ai muri proponendo cucina tipica bolognese con varianti di pesce azzurro mediterraneo.

Dall'apertura al 2016 ha anche organizzato in collaborazione con associazioni culturali e docenti universitari che ne hanno curato l'immagine, la rassegna periodica "Matusel Art Project" che ha ospitato giovani artisti contemporanei concedendo ampi spazi ad uso gratuito ove esporre le proprie opere.

Rassegna che si prevede possa ripartire entro il 2020, mentre gli eventi precedenti sono ancora facilmente reperibili sul web

Facendo notare che attualmente nell'immobile in affitto non è possibile l'accesso in particolare ai bagni a disabili in sedia a rotelle, aggiungiamo questa motivazione alle altre strutturali che hanno portato alla decisione nel 2017 di procedere all'acquisto ed alla realizzazione di una nuova struttura senza nel frattempo dovere interrompere l'attività. esistente.

Nel corso dell'anno 2017 presentiamo una proposta di interesse all'acquisto di locali siti ad 80 metri in Via Delle Belle Arti 20/22 ove creare una nuova attività di ristorazione peraltro conforme a tutte le nuove linee guida, ove troveremo contrariamente al "Vecchio Matusel" un ingresso accessibile in carrozzella, un bagno accessibile sempre in carrozzella, un altro bagno per il personale oltre ad altri bagni separati uomo e donna per il pubblico generico, una cucina ben strutturata con dimensioni doppie di quella in essere, impianti tecnologici di trattamento dell'aria, climatizzazione ed infissi a risparmio energetico oltre che isolanti acusticamente.

A fine 2017 viene dato allo studio CAT24 un primo incarico di verifica fattibilità che da esito positivo. A seguito di ciò nel Gennaio 2018 abbiamo sottoscritto un contratto per acquisto di muri

Acquisto concordato versando un primo acconto

A Gennaio 2018 viene dato incarico definitivo allo Studio Cat24 nella persona dell'Architetto Clorinda Tafuri di sviluppare i capitolati relativi alle nuove realizzazioni oltre all'ottenimento di tutti i permessi necessari.

A fine Novembre 2018 i locali sono stati liberati dagli affittuari poi consegnatici a Gennaio 2019

Un secondo acconto relativamente all'acquisto dell'immobile è stato versato il 16 Gennaio 2019 alla consegna delle chiavi (rogito previsto entro fine 2020)

Ad inizio 2019 abbiamo anche ottenuto dalle banche parere positivo ai finanziamenti richiesti per la realizzazione dei lavori necessari e di conseguenza è stata indetta una piccola gara di appalto in modo da identificare l'impresa più idonea ad eseguire i lavori

A maggio è arrivata la prima trancia di finanziamento ed a inizio Luglio 2019 sono stati firmati i contratti con l'impresa edile incaricata alla realizzazione

Il giorno 13 Luglio è stata presentata la SCIA completa e sono stati versati i relativi oneri

A seguire sono stati firmati e versati gli acconti anche a tutti i fornitori di cucina ed impianti vari.

(nuova cucina, impianti elettrici, impianti meccanici ed idraulici ecc. ecc.) oltre ai tecnici: Ing. strutturista, progettista, termotecnico, progettista elettrico e sono iniziati i lavori.

## **PROGETTO:**

Matusel Srl, in questi ultimi diciotto anni ha sempre svolto la sua attività nel rispetto degli orari e delle regole di buon vicinato in una zona definita da molti a volte difficile; allontanando persone indesiderate ed evitando in qualsiasi modo l'eventuale disturbo della quiete pubblica o situazioni di pericolo.

Situazioni già spesso da noi segnalate come quelle di spaccio di cui siete bene a conoscenza.

Parliamo della parte di Via Delle Belle Arti che prosegue verso la porta dopo Via Mascarella, e dopo l'intersezione con i Giardini Del Guasto, parte di strada ove di giorno esiste un buon passaggio pedonale ma dove i negozi e gli uffici la sera sono chiusi e che pur essendo classificata come zona pedonale non invoglia certamente ad una passeggiata serale.

Zona dove ogni muro che oggi viene ripulito domani risulta già imbrattato da scritte per lo più incomprensibili di ogni tipo e colore.

Chiedo a voi se sia paragonabile Via Delle Belle Arti ad una via sempre definita "pedonalizzata" come Via D'Azeglio

Il progetto di questa nuova sede di "ristorazione di qualità" rappresenta a nostro parere un'ottima opportunità di riqualificazione della zona.

Si tratterà infatti una nuova unità produttiva dotata di tutti i servizi accessori richiesti dalle normative vigenti offrendo a tutti i cittadini un presidio stabile anche ad inevitabile controllo della zona.

Relativamente agli esterni lungo Via delle Belle Arti, il progetto prevede:

- un nuovo sistema di allarme e videocamere volto a garantire sorveglianza continua all'attività ma soprattutto alla zona sottoportico;
- un nuovo sistema di illuminazione atto a fornire visibilità al ristorante ma anche alla zona del portico che attualmente risulta molto buia durante le ore notturne;

Questi due elementi sono stati contemplati all'interno della progettazione non solo per il decoro e l'estetica dell'attività ma soprattutto per contribuire a migliorare le condizioni di pericolosità e degrado della zona.

- il rifacimento di tutte le vetrine sottoportico e della relativa porzione di muratura limitrofa.
- La sistemazione della pavimentazione, in accordo con tutti i condomini, dove risulta essere incoerente e dissestata.
- La realizzazione di un dehor da utilizzare anche come presidio serale per contrastare spaccio e delinquenza.

Relativamente all'intervento di manutenzione straordinaria nell'unità immobiliare, si procederà con una completa ristrutturazione della parte muraria, strutturale e di quella impiantistica.

Tutte le lavorazioni saranno volte al completo recupero di uno spazio che attualmente versa in una condizione di degrado, instabilità strutturale e totalmente privo di ogni regolarità impiantistica.

Riteniamo che il restauro programmato, contribuirebbe al miglioramento di un bene della città e di portico e darebbe alla comunità la possibilità di fruirne nuovamente.

Infine, si vuole specificare, che la nuova sede di Matusel, non verrà utilizzata solo ai fini della ristorazione ma rinnoverà la disponibilità ad aprirsi a diversi eventi culturali in accordo con l'Amministrazione Comunale

Segue relazione tecnica e documentale dell'immobile

## RELAZIONE TECNICA

L'unità immobiliari ad uso commerciale oggetto di questa richiesta, sono collocate all'interno dell'edificio sito in via Belle Arti 20/22 nel Comune di Bologna, contraddistinta nel C.U. al foglio 190 part. 23 sub. 4, part. 24, part. 26 sub. 23, part. 27 sub. 13, part. 446 (foto 1).

L'edificio ricade in Ambito 1 - Nucleo di antica formazione dalla Tavola del RUE del Comune di Bologna risulta essere un edificio di interesse documentale (foto 2).



FOTO 1 – Estratto di mappa attuale: foglio 190 part. 23 sub. 4, part. 24, part. 26 sub. 23, part. 27 sub. 13, part. 446 –  
CATASTO FABBRICATI DI BOLOGNA



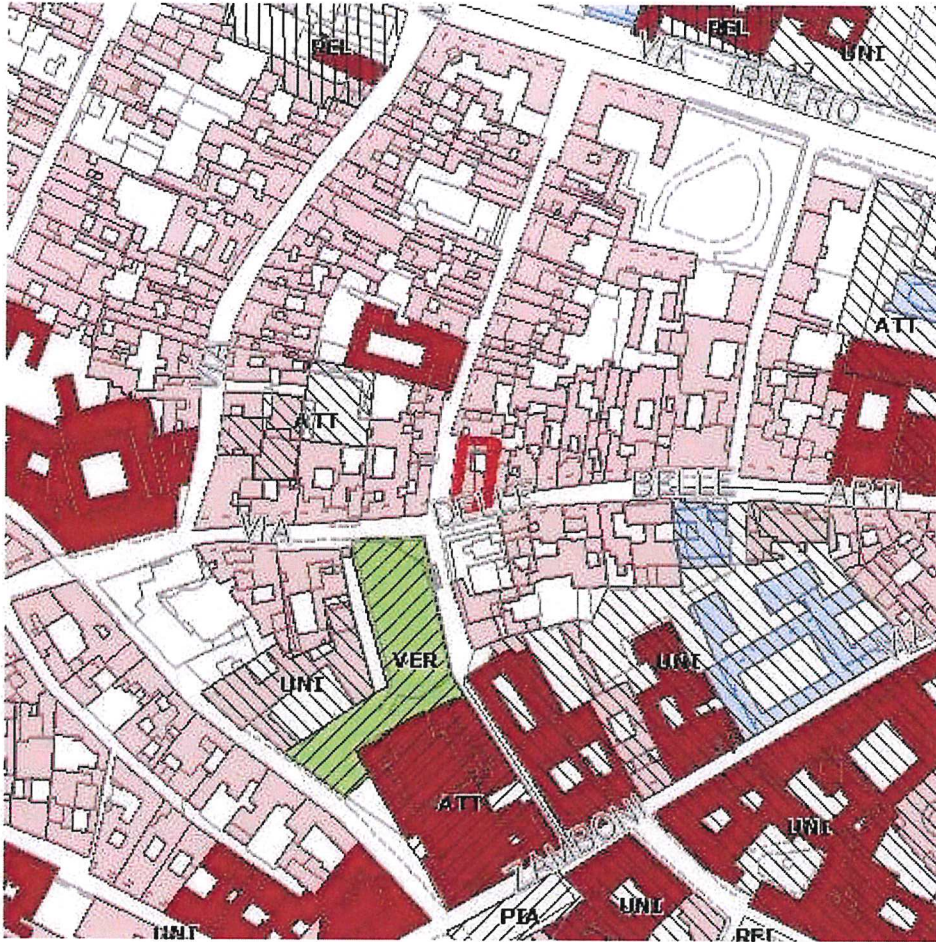


Foto 2 – Stralcio RUE

## Evoluzione e trasformazione dell'edificio

### 1. Note storiche

L'edificio in oggetto è situato in via Delle Belle Arti al civico 20/22, nella zona centrale di Bologna, luogo prettamente commerciale e residenziale in cui gli edifici presentavano una tipologia caratterizzata al piano terra dalla "bottega" e da abitazioni ai piani superiori.

L'attuale Via delle Belle Arti è l'unione di due antiche vie: il Borgo della Paglia che andava dall'incrocio con Via de' Castagnoli / Vie delle Moline a via Zamboni, ed il Torresotto di San Martino che era il tratto oggi compreso tra via Mentana e l'incrocio sopra descritto.

Borgo della Paglia è denominazione molto antica, essendo già documentata negli estimi del 1296/97 come Burgus Pallee, Strata. Rimasta Borgo della Paglia fino alla riforma del 1873/78, con la quale fu unita al Torresotto di San Martino e fu ribattezzata (nel 1877) con l'attuale onomimo di Via delle Belle Arti

Questo per spiegare per sottolineare la presenza di riferimenti all'edificio all'interno del nucleo di antica formazione della città di Bologna.

### 2. Precedenti edilizi







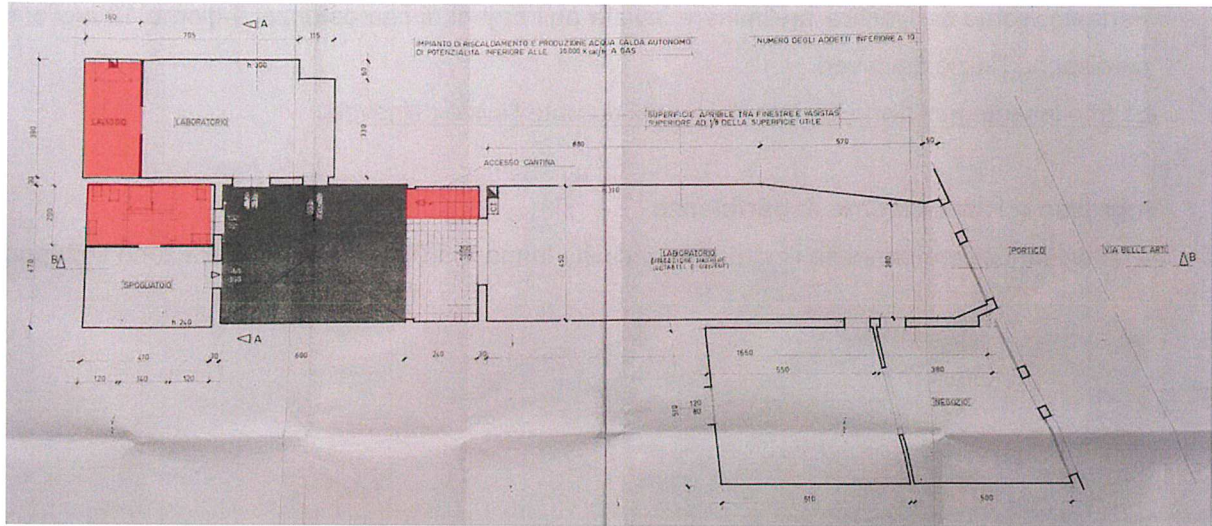


Foto 4 – Variante in corso d'opera, 1985

Nel 1998 vengono modificati gli interni nei laboratori su via Delle Belle Arti, in particolare viene aggiunto un box per il materiale e un terzo bagno (foto 5).

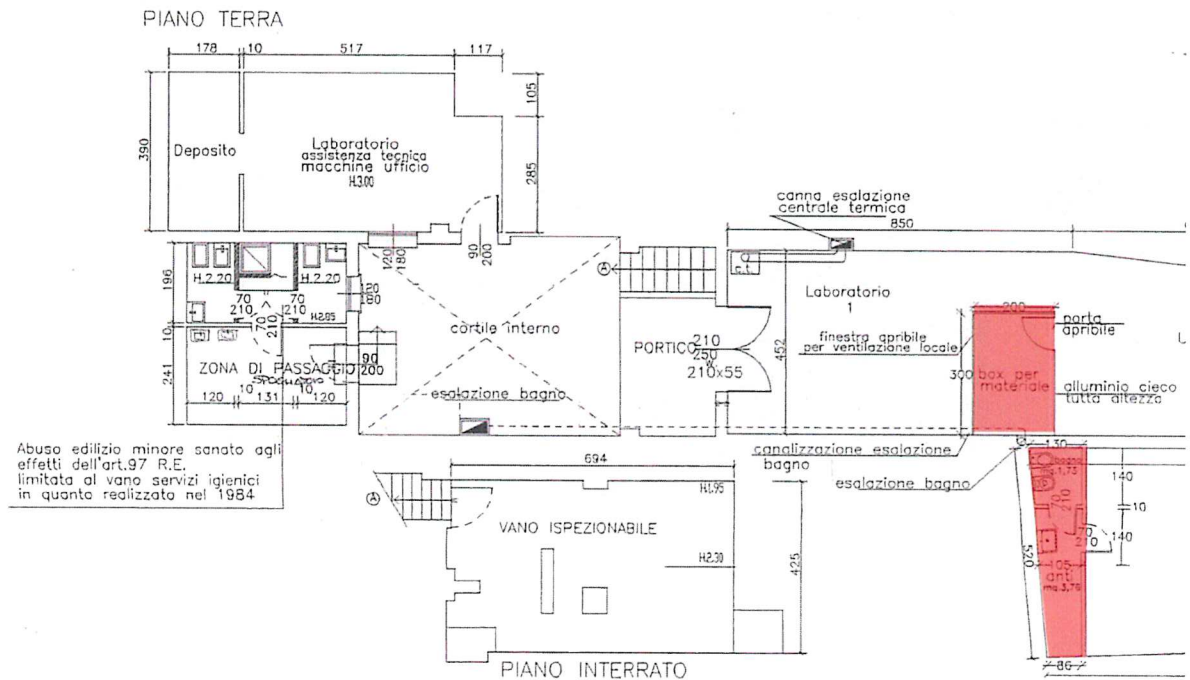


Foto 5 – Progetto di sistemazione interna, 1998 – STATO LEGITTIMO

### Stato attuale

Si precisa che in data 13 Luglio 2019 è stata protocollata presso gli Uffici Comunali, una SCIA per opere di manutenzione straordinaria con conseguente cambio d'uso da 4D a 5C (PG. N° 323961/2019 del 13/07/2019)

Dopo 5 giorni dall'invio la pratica era stata definita "Efficace".

Pertanto, come da Notifica preliminare inviata agli organi di competenza, il giorno 19 luglio, la DL predispone l'inizio dei lavori.

Le foto inserite mostrano lo stato dei luoghi durante l'inizio dei lavori

### **Ingresso ed aree esterne di pertinenza**

L'unità immobiliare presenta l'ingresso principale lungo Via Della Belle Arti nella zona sottoportico.

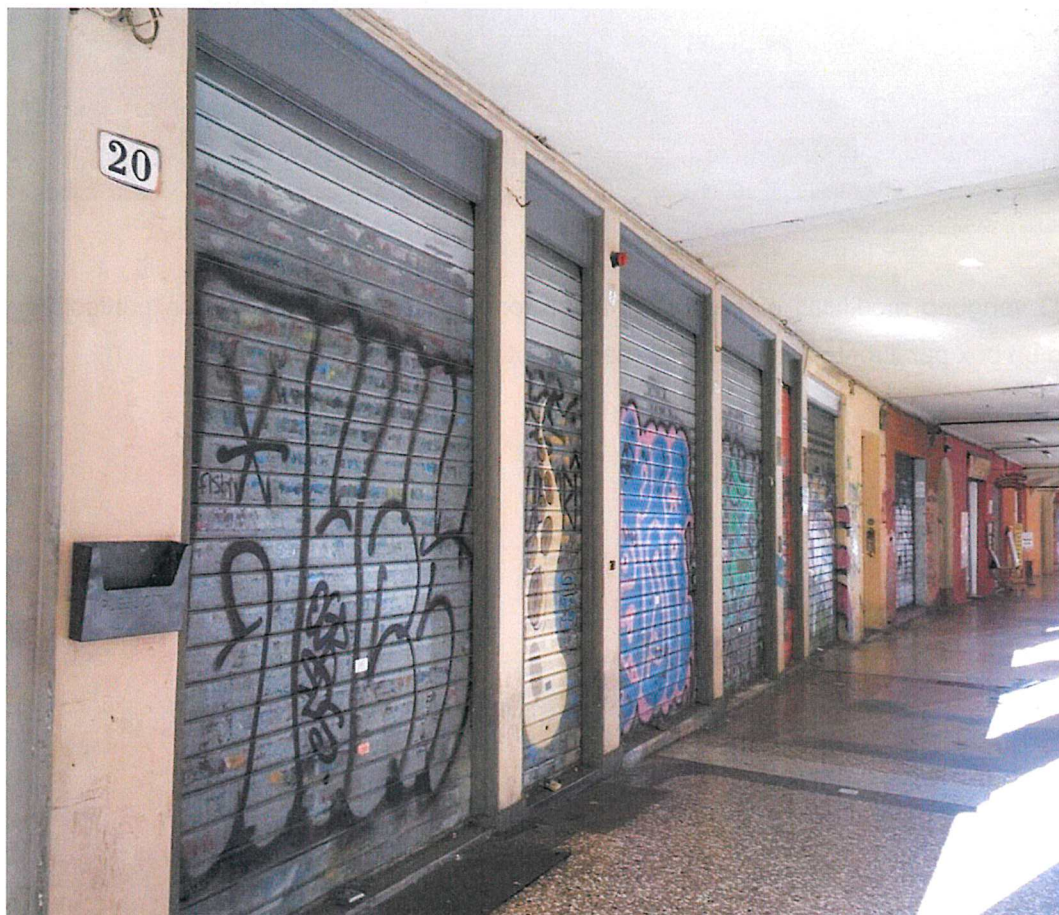


Foto 7 – Prospetto principale su via Delle Belle Arti

Al suo interno è presente anche una piccola corte ad uso esclusivo dell'unità



Foto 8 – Corte interna





Foto 9 – Corte interna



Foto 10 – Prospetto sud, corte interna



Foto 11 - Prospetto nord, corte interna



## Interni



Foto 12 - INTERNI



Foto 13 - INTERNI



Foto 14 - INTERNI



Foto 15 - INTERNI





Foto 16 – INTERNI



Foto 17 - INTERNI



Foto 18 - INTERNI



Foto 19 - INTERNI



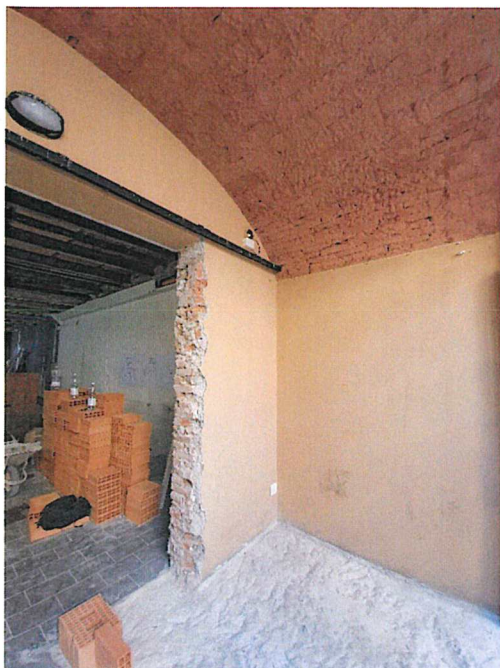


Foto 20 – LOGGIA ESTERNA



Foto 21 – LOGGIA VERSO CORTE ESTERNA



Foto 22 - INTERNI



Foto 23 - INTERNI

Le immagini allegate documentano lo stato dei luoghi dopo le prime demolizioni.

A seguito della rimozione dei controsoffitti, si è potuto analizzare la struttura orizzontale portante dell'edificio.

I solai risultano essere stati rimaneggiati nel tempo e molti elementi portanti della struttura presentano diverse criticità.

Le foto 14 e 15 indicano la completa assenza di muratura a protezione della testa della trave in appoggio sulla muratura portante e nei punti di connessione (fra struttura orizzontale e quella verticale) l'orditura dei muri appare slegata e mancante di numerosi elementi.

Le foto 16 e 17 indicano una profonda lesione nella mezzeria dell'arcata trasversale generata a causa della totale mancanza di appoggio di quest'ultima in corrispondenza della parete portante.

Nella foto 17 si può notare come l'arco appoggia in corrispondenza di una porzione di muratura in foglio che tampona una canna fumaria.

Si vuole sottolineare, inoltre, lo stato di totale difformità degli impianti ed in particolar modo di quello relativo al sistema fognario per il quale non era presente un idoneo sbocco in fognatura comunale.

## **Interventi**

Vista l'analisi storica-morfologica effettuata sull'edificio, l'intervento progettuale proposto è volto soprattutto al ripristino degli aspetti originari dell'immobile.

Le lavorazioni che riguardano la rifunionalizzazione degli spazi, il rifacimento di tutti gli impianti tecnologici sono state progettate nel rispetto del contesto e del paesaggio circostante e non alterano la volumetria attuale dell'edificio.

L'analisi delle strutture, a seguito delle demolizioni descritte in precedenza, ha permesso di progettare un consolidamento massivo e diffuso al fine di recuperare in toto l'intera struttura.

Vengono previste:

- Opere di scuci-cuci su vaste porzioni di muratura non idoneamente ammorsata;
- Protezione e consolidamento di tutte le travi principali;
- Consolidamento dei due archi con presenza di fessurazioni in mezzeria;
- Costruzione di appoggio ex-novo per l'imposta dell'arco che attualmente insiste su una porzione di muro con intercapedine.

Tutti gli interventi relativi agli impianti sono progettati nel totale rispetto delle strutture portanti e in completa autonomia rispetto ad esse.

Pertanto:

- tutte le nuove canalizzazioni verranno eseguite utilizzando cavedi esistenti;
- le murature portanti perimetrali non verranno forate poiché gli impianti saranno distribuiti in tramezzi di servizio costruiti ad hoc;
- tutti i nuovi controsoffitti saranno acustici ed antincendio al fine di preservare e proteggere i solai in legno esistenti;
- tutti i controsoffitti avranno una struttura autoportante al fine di non interagire in alcun modo con le strutture orizzontali e verticali esistenti.



## Conclusioni

Relativamente alle caratteristiche storico - architettoniche dell'immobile, si sottolinea che l'unità immobiliare è ubicata al piano terra di un edificio a 4 piani che è classificato come immobile di interesse storico documentale.

Tale vincolo, verificabile dalla mappatura elaborata dal Comune di Bologna, impone la tutela dell'immobile stesso ai sensi dell'art.57 del RUE.

Il suddetto articolo, al comma 5 precisa quanto segue:

**5. Agglomerati d'interesse storico-architettonico, d'interesse documentale e d'interesse documentale del moderno.** Sono agglomerati d'interesse storico-architettonico gli insiemi costituiti da edifici, strade, piazze e giardini caratterizzati da una struttura insediativa complessa, storicamente determinata e ancora riconoscibile come unitaria, individuati come tali nella Tavola dei vincoli. All'interno di detti agglomerati si applicano le norme di cui all'art. 14 comma 8 del quadro normativo del Psc. Sono agglomerati d'interesse documentale gli insiemi costituiti da edifici, strade, piazze e giardini il cui impianto insediativo mantiene peculiari caratteri da non perdere. Sono agglomerati d'interesse documentale del moderno gli insiemi costituiti da edifici, strade, piazze e giardini che rivestono interesse in quanto esito di un progetto unitario riconosciuto dalla letteratura di settore per il suo valore di testimonianza delle idee urbanistiche dell'epoca. Gli agglomerati d'interesse storico-architettonico, d'interesse documentale e d'interesse documentale del moderno sono individuati in apposito strato cartografico, restituito sulla carta "Disciplina dei materiali urbani e classificazione del territorio" del Rue, in scala 1: 2.000. Per non compromettere l'unitarietà degli agglomerati negli interventi su edifici e spazi aperti si prescrive di:

- *rispettare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia (i tracciati e le configurazioni fisiche delle sedi stradali, gli elementi di pertinenza stradale e delle aree scoperte private, il rapporto tra edificio – lotto – spazio pubblico);*
- *mantenere l'accessibilità e la fruizione degli spazi aperti pubblici e preservare gli spazi aperti privati di pertinenza degli edifici d'interesse storico-architettonico, d'interesse documentale e d'interesse documentale del moderno;*
- *in caso di interventi su edifici che non siano individuati come di interesse storico-architettonico, d'interesse documentale o documentale del moderno, per i quali si preveda la ristrutturazione edilizia, tenere conto dei principi insediativi, delle dimensioni e delle altezze degli edifici esistenti.*

Per quanto riguarda la disciplina degli usi e degli interventi sugli edifici si fa riferimento alle norme che il Rue riferisce all'ambito all'interno del quale ogni agglomerato o sua parte ricade. Interventi diversi da quelli ordinariamente consentiti possono essere previsti da piani urbanistici attuativi che riguardino l'agglomerato nel suo insieme.



Relativamente all'iter burocratico si precisa quanto segue:

- il CQAP ha espresso parere favorevole relativamente al progetto.
- HERA ha rilasciato la nuova autorizzazione allo scarico delle acque reflue domestiche in pubblica fognatura;
- HERA ed ENEL hanno rilasciato il permesso per le nuove forniture;
- L'Ufficio di Igiene Alimenti e Nutrizione ha approvato il progetto

